patrizia menta - architetto
16031 Bogliasco (GE) loc. Sessarego, 31 – c.f.: MNT PRZ 65H61 D969F

TRIBUNALE DI GENOVA

procedimento R.G. 814/2017

[redacted]

residente in [redacted]

(Avv. Laura Loiacono) (CTP non nominato)

- ricorrente -

[redacted]

residente in [redacted]

(Avv. Luigi Carbonaro) (CTP non nominato)

- convenuto-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DELL'ARCH. PATRIZIA MENTA

****

PREMESSE

All'udienza del 10 maggio 2017 il Giudice Dott. Andrea Del Nevo, affidava alla scrivente arch. Patrizia Menta con studio in Bogliasco, Loc. Sessarego 31, nominata CTU, il compito di rispondere al seguente incarico:

1) stimare il valore degli immobili (siti in Genova, Piazza Grillo Cattaneo 1/11) *all'attuale valore di mercato;*
2) determinare il canone per un'eventuale locazione dello stesso;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

16-05-2017 inizio delle operazioni peritali sui luoghi di causa: si è dato lettura del quesito, si sono eseguite foto e misurazioni per verificare l'attinenza alla mappa catastale;

Firmato Da: MENTA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d7672726b525cb25a03739176 4a7d86

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Comune di Genova, Piazza Grillo Cattaneo n. 1/11

Catasto Fabbricati: GEA Fg. 84, part. 121, sub. 20

16 giugno 2017

Io sottoscritta, arch. Patrizia Menta, con studio in Bogliasco, loc. Sessarego n.31, iscritto all'Albo degli Architetti della rov. Di Genova al n° 3359, ho ricevuto incarico dal Giudice Delegato di redigere una stima dell'immobile in Comune di Genova, via Piazza Grillo Cattaneo n.1/11;

dati catastali

Detto immobile è riportato al N.C.E.U. Del Comune di Genova Piazza Grillo Cattaneo 1/11 come segue:

Sez. GEA foglio 84, particella 121, sub. 20, zona censuaria 1° categoria A/4 classe 6 consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67;

intestati a:

planimetria dei beni

La planimetria del bene costituisce l'allegato a);

criteri di stima

– Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2016 per determinare il valore attuale degli immobili;

– Si tiene inoltre conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dei fabbricati; sono state inoltre accertate le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore medio degli immobili nella zona, attribuendo i valori sotto evidenziati:

descrizione del bene

natura

– Il bene oggetto di causa è collocato al quarto piano di Palazzo Grillo Cattaneo, palazzo iscritto ai "rolli degli alloggiamenti pubblici" nel 1588;
– l'immobile in procedura è il risultato delle trasformazioni operate sul palazzo nel XIX secolo;
– Al bene si accede mediante un corpo scala costituito da volte ad archi rampanti, necessariamente privo di ascensore;

caratteristiche del palazzo

– l'ingresso al palazzo e l'accesso al vano scala sono costituiti da due portali di alto valore scultoreo, opera del maestro Antonio Della Porta, mentre l'androne al piano terra, rinnovato nella seconda metà del '500, è attribuito a Bartolomeo Bianco;
– la struttura è in muratura portante in pietra;
– i solai sono strutturati da volte a crociera lunettate;
– la scala, oltre ad essere un elemento architettonico di rilievo, è ampia e con ridotta e confortevole pendenza delle rampe;

Firmato Da: MENTA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d7672726b525cb25a03739176 4a7d86

- la copertura è a quattro falde;

Nel complesso, di tutte le parti condominiali interne ed esterne, il palazzo si presenta in avanzato stato di degrado e necessita di consistenti lavori di restauro;

unità – alloggio

- l'alloggio è costituito da ingresso senza finestra, cucina e bagno, tre camere disimpegnate da un ulteriore vano distributivo.

- le partizioni dei singoli locali sono in murature miste di pietra e mattoni;

- è in legno il portoncino di ingresso, le porte interne sono in massello di legno;

- finestre e porte finestre sono in legno prive di vetro-camera;

- le pavimentazioni sono in parte in piastrelle di monocottura, in parte in graniglia tipo genovese;

- i soffitti sono piani e intonacati;

- l'impianto di riscaldamento non è presente;

- le dotazioni impiantistiche sono datate e non in regola con la normativa corrente;

stato di manutenzione

- l'appartamento in generale ha necessità di totale ristrutturazione e presenta diversi punti critici qui di seguito elencati:

  - assenza di impianto di riscaldamento;
  - impianto elettrico non norma;
  - il solaio del vano distributore presenta una zona di avvallamento, con una pronunciata inflessione, tanto da suggerire l'opportunità di una verifica ed un eventuale intervento di consolidamento strutturale;
  - nelle murature sono presenti crepe probabilmente non passanti ma che sarebbe prudente monitorare;

stato di occupazione, locazione con titolo opponibile

- l'unità è in uso al convenuto che vi elegge residenza dall'anno 2000;

regolarità urbanistica ed edilizia

- l' immobile è conforme alla rappresentazione planimetrica depositata al catasto;

sanatoria di opere abusive

- non sono riscontrate opere abusive e non è richiesta alcuna sanatoria;

stima del bene

- **€ 2.100,00 x 113mq = € 237.300,00**

stima del canone di locazione

- **€/mese 4 x 113 mq = €/mese 452,00;**

n.b. si assume un valore unitario inferiore al minimo rilevato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate perché l'immobile non ha i requisiti minimi del comfort secondo gli standard correnti;

Firmato Da: MENTA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d7672726b525cb25a037391764a7d86

11) - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

non risulta reperibile la certificazione energetica;

12) – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI EX D.M. 22.01.08 n° 37

– non risulta reperibile la dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'art.7 DM 37/08; come da comma 6 dello stesso articolo dovrà quindi essere rilasciata una dichiarazione di rispondenza da un tecnico dotata dei requisiti richiesti allo stesso comma (professionista iscritto all'albo o, per casi non ricadenti in art 5, comma 2, responsabile tecnico di impresa abilitata) ovvero dovranno essere sostituiti gli impianti non a norma secondo le caratteristiche tecniche e procedure e con l'intervento dei soggetti previsti dallo stesso DM 37/08.

Genova, 16 giugno 2017

Il consulente tecnico d'Ufficio
(arch. Patrizia Menta)

allegati:

All A) documentazione fotografica;
All B) piantina catastale;

Firmato Da: MENTA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d7672726b525cb25a03798176 4a7d86